



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 576-0258 Факс (812) 576-0818

E-mail: gk@gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129
ИНН/КПП 7840013199/784001001

Председателю Ассоциации
ЖСК, ЖК, ТСЖ
г.Санкт-Петербурга
Акимовой М.Я.
Санкт-Петербург, 195220
а/я 146

17.01.13 № 06-944/12-0-1

На № 60 от 18.12.2012

Уважаемая Марина Яковлевна!

16.01.2013 по Вашей просьбе для обсуждения, в том числе затронутых в данном обращении вопросов, с Вами встретился заместитель председателя Комитета Д.Е.Шабуров.

Дополнительно разъясняю следующее.

1. В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, а также решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества указанных собственников на условиях, определенных решением их общего собрания.

Таким образом, доходы от использования общего имущества принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и могут расходоваться по их решению.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, включая условия передачи данного имущества, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При принятии подобных решений собственники помещений в многоквартирном доме не руководствуются уставом ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Общие собрания членов ТСЖ не наделены полномочиями по принятию решений об использовании доходов, полученных от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме. Правление ТСЖ, в том числе председатель ТСЖ имеет правовые основания для осуществления деятельности по передаче в пользование помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, только на основании и на условиях соответствующих решений общего собрания собственников помещений в этом доме.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе рассчитывать на получение прибыли от использования общего имущества и на предоставление ему информации о расходовании доходов, полученных от использования его доли в общем имуществе многоквартирного дома.

Распоряжениями Жилищного комитета ежегодно утверждается форма **примерного договора** на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ, в которых расположены жилые и нежилые помещения, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга, и предоставление коммунальных услуг, заключаемого между ТСЖ, ЖСК, ЖК и уполномоченными представителями Санкт-Петербурга - собственника помещений в многоквартирных домах (далее - Примерный договор).

Согласно пункту 3.14. Примерного договора, утвержденного распоряжением Жилищного комитета № 34-р от 23.01.2013, в целях уточнения суммы средств, перечисленной на расчетный счет ТСЖ, ЖСК, ЖК, а также для учета их по видам начислений стороны договора по согласованию ежеквартально (раз в полугодие) проводят **сверку платежей** по договору.

Для этого ТСЖ, ЖСК, ЖК в соответствии с пунктом 2.1.9 Примерного договора ежеквартально представляет жилищным агентствам сведения о сумме дохода от своей хозяйственной деятельности для последующей корректировки размера платежей по договору в соответствии с долей Санкт-Петербурга в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Заключение **договора управления** между ТСЖ, ЖСК, ЖК и собственником помещения в многоквартирном доме, находящемся в управлении этого ТСЖ, ЖСК, ЖК, действующим законодательством не предусмотрено.

Предмет данного договора, так же как и договоров с другими собственниками помещений в домах, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК, - возмездное оказание объединением собственников жилья жилищных и коммунальных услуг указанным собственникам. При этом именно юридические лица - ТСЖ, ЖСК, ЖК, а не собственники помещений в многоквартирных домах, выступают в качестве стороны по договорам с поставщиками услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов, а также с ресурсоснабжающими организациями.

Частью 2.2. ст.165 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом **указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме** в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, **за предоставление коммунальных услуг** в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

С учетом изложенного Жилищный комитет не планирует менять свою позицию относительно отсутствия правовых оснований для заключения жилищными организациями, действующими от лица Санкт-Петербурга – собственника помещений в многоквартирных домах, договоров с ТСЖ, ЖСК, ЖК на долевое участие Санкт-Петербурга в содержании и ремонте общего имущества многоквартирных домов и предоставлении коммунальных услуг в указанные помещения.

2. Частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) установлено, что наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, **управление которым осуществляется управляющей организацией**, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Указанный порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги установлен только для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций. На ЖСК, ЖК, ТСЖ данный порядок не распространяется.

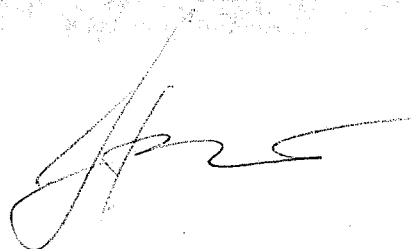
Жилищным законодательством не предусмотрено право нанимателя государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, расположенного в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этому ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Вместе с тем, статья 210 Гражданского кодекса РФ и статья 39 ЖК РФ обязывают собственника помещения нести бремя содержания помещения и общего имущества собственников в соответствующем многоквартирном доме.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 г. N 1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга» правом представлять интересы Санкт-Петербурга как собственника помещений в многоквартирном доме, в том числе при создании и деятельности товариществ собственников жилья, а также при выборе и осуществлении иных способов управления многоквартирными домами наделены администрации районов Санкт-Петербурга. Администрации районов Санкт-Петербурга, в свою очередь, путем оформления соответствующих доверенностей наделяют районные жилищные агентства полномочиями на заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК, в отношении помещений, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и предоставлении коммунальных услуг в эти помещения.

Что касается установления обязанности жилищных агентств по ежемесячному перечислению ТСЖ, ЖСК, ЖК разницы между размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга и размером платы за указанные услуги, установленным для собственников помещений в многоквартирном доме, подобное условие может быть предусмотрено по соглашению сторон в конкретных договорах, заключаемых ТСЖ, ЖСК, ЖК с жилищными агентствами.

Начальник Управления по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями



С.Б.Шарлаев